

**UCHWAŁA NR XXIV/187/2016  
RADY GMINY BLIZANÓW**

z dnia 15 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz 1610) uchwała się co następuje.

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów na lata 2017 - 2021 w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Blizanów.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jan Wojtyła**

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Blizanów na lata 2017 - 2021.

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów na lata 2017- 2021 zwanego dalej "Programem" jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) utrzymanie zasobu w dobrym poziomie technicznym
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Blizanów zwana dalej "Gminą"
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2. 1. Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2017 – 2021.

2. Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

### Rozdział 2.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. 1. Gmina Blizanów w swoim zasobie posiada wyłącznie lokale mieszkalne znajdujące się w 20 budynkach komunalnych stanowiących w 100% własność Gminy, w których znajduje się 71 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3278,03m<sup>2</sup>. Zasób mieszkaniowy Gminy określa poniższa tabela.

TABELA NR 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Blizanów

LP	Adres	Liczba lokali mieszkalnych oraz łącz. pow.	Media w lokalach	Planowana sprzedaż lokali	Prognoza prac remontowych lokali mieszkalnych
1	Warszówka 10	10 lokali o łącz. pow. 458,61m <sup>2</sup>	Woda, energia elektryczna		Wykonanie elewacji zewnętrznej tynkowanie budynku – 2017-2018 Naprawy instalacji elektrycznej – 2018-2019
2	Warszówka 6a	4 lokale o łącz. pow. 162,84 m <sup>2</sup>	Woda, energia elektryczna		Wymiana drzwi frontowych - 2018 Malowanie klatki schodowej - 2018

3	Warszówka 6b	3 lokale o łącz. pow. 102,02 m <sup>2</sup>	Woda energia elektryczna		Wymiana drzwi wejściowych – 2017 Remont mieszkania nr 3 po wykonaniu eksmisji – 2017-2018
4	Warszówka 6	9 lokali o łącz. pow. 416,54 m <sup>2</sup>	Woda, energia elektryczna		Wymiana obrynowania-20 18 Remont wolnego mieszkania nr 9 – 2017-2018 Malowanie klatki schodowej – 2018
5	Pruszków 12	3 lokale o łącz pow. 137,79 m <sup>2</sup>	Woda, kan. C.O. energia elektryczna		Rozdzielenie instalacji elektrycznej - 2017
6	Pawłówek 2	3 lokale o łącz pow. 180,17 m <sup>2</sup>	Woda, kan. C.O. energia elektryczna		Termomodernizacja budynku (wykonanie uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych – 2019-2020
7	Żegocin 19b	1 lokal o łącz pow. 35,21 m <sup>2</sup>	Woda i energia elektryczna		
8	Żegocin 19a	3 lokale o łącz pow. 181,65 m <sup>2</sup>	Woda, kan., energia elektryczna		Wykonanie elewacji zewnętrznej budynku - 2020
9	Żegocin 17b	1 lokal o łącz pow. 43,50 m <sup>2</sup>	Woda i energia elektryczna		
10	Żegocin 17a	6 lokali o łącz pow. 205,78 m <sup>2</sup>	Energia elektryczna		
11	Jastrzębniki 88	1 lokal o łącz pow. 42,68 m <sup>2</sup>	Energia elektryczna	2017-2021	
12	Jastrzębniki 89	1 lokal o łącz pow. 41,03 m <sup>2</sup>	Energia elektryczna i woda	2017-2021	
13	Jastrzębniki 92B	1 lokal o łącz pow. 40,62 m <sup>2</sup>	Energia elektryczna i woda	2017-2021	
14	Jastrzębniki 33	3 lokale o łącz pow. 149,80 m <sup>2</sup>	Woda kan. CO energia elektryczna		Termomodernizacja budynku (wykonanie uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych – 2019-2020
15	Jastrzębniki 72a	8 lokali o łącz pow. 369,51 m <sup>2</sup>	Woda i energia elektryczna		
16	Jastrzębniki 72b	4 lokale o łącz pow. 163,18 m <sup>2</sup>	Woda i energia elektryczna		Malowanie klatki schodowej - 2019 Naprawa schodów wewnętrznych - 2019
17	Rychnów 31	2 lokale o łącz pow. 134,74 m <sup>2</sup>	Woda i energia elektryczna oraz CO w lok. Nr 1		
18	Janków Pierwszy 78A	2 lokale o łącz pow. 115,56 m <sup>2</sup>	Woda, kan. CO, energia elektryczna		
19	Blizanów Drugi 54	4 lokale o łącz pow. 220,84 m <sup>2</sup>	Woda, kan. CO, energia elektryczna		
20	Jarantów 45	2 lokale o łącz pow. 75,96m <sup>2</sup>	Woda i energia elektryczna	2017-2021	

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań z uwagi na brak środków finansowych.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizacje, łazienkę, energię elektryczną.

4. Prognozę poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy określa tabela Nr 1.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 4. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych obejmuje:

a) Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków na lata 2017 - 2021

- **Warszówka 10**

- wykonanie elewacji zewnętrznej (tynkowanie) budynku – 2017-2018

- naprawy instalacji elektrycznej - 2018- 2019

- **Warszówka 6**

- wymiana obrynowania - 2018

- remont wolnego mieszkania nr 9 – 2017-2018

- malowanie klatki schodowej - 2018

- **Warszówka 6a**

- wymiana drzwi frontowych - 2018

- malowanie klatki schodowej - 2018

- **Warszówka 6b**

- wymiana drzwi wejściowych – 2017

- remont mieszkania nr 3 po wykonaniu eksmisji – 2017-2018

- **Pruszków 12**

- rozdzielenie instalacji elektrycznej - 2017

- **Pawłówek 2**

- termomodernizacji budynku (wyk. uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych) – 2019-2020

- **Żegocin 19a**

- wykonanie elewacji zewnętrznej budynku - 2020

- **Jastrzębniki 72 b - oficyna**

- naprawa schodów wewnętrznych – 2019

- malowanie klatki schodowej - 2019

- **Jastrzębniki 33**

- termomodernizacji budynku (wyk. uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych) – 2019-2020

- utwardzenie kostką brukową terenu przy garażach - 2018

b) Inne prace remontowo - budowlane wynikające z bieżących potrzeb.

2. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

3. Realizacja remontów i modernizacji o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

## **Rozdział 4.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

- § 5. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określone będą uchwałą Rady Gminy
2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa tabela nr I
  3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców ich wykupem.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

§ 6.1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Blizanów.

2. Czynsz najmu za wynajem lokali mieszkalnych zróżnicowany jest pod względem wyposażenia technicznego według następujących kryteriów:

- a) pierwszą grupę stanowią lokale wyposażone w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną i c.o.;
- b) drugą grupę stanowią lokale wyposażone w instalację elektryczną i wodociągowo-kanalizacyjną;
- c) trzecią grupę stanowią lokale wyposażone w instalację elektryczną.

3. Podwyższanie wysokości czynszu najmu będzie dokonywane w drodze wypowiedzenia jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia chyba, że umowa najmu określi termin dłuższy.

4. Warunkiem obniżenia czynszu jest uzyskanie czynszu w wysokości min 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, przy czym wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 7. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

2. Przyjmowaniem wniosków o wynajem lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przygotowaniem materiałów do Komisji Mieszkaniowej, oraz przygotowaniem umów najmu oraz naliczaniem czynszu za wynajem lokali mieszkalnych zajmuje się Referat Rolnictwa Ochrony Środowiska i Gospodarki Gruntami w Urzędzie Gminy Blizanów.

3. Pobieraniem czynszu najmu, egzekucją zaległych należności, bieżącym utrzymaniem i remontami budynków i lokali mieszkalnych oraz zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczeniem nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji, prowadzeniem dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zajmuje się Zakład Usług Komunalnych w Blizanowie.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 8. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) wpływy z czynszów za lokale
- b) środki z budżetu gminy
- c) pozyskane środki zewnętrzne.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów**

## oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 9.1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

2. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów oraz modernizacji lokali i budynków określa tabela nr 2.

### Rozdział 9.

#### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

§ 10. 1. Gmina realizując Program będzie dążyła przede wszystkim do efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym poprzez systematyczną poprawę stanu technicznego budynków oraz racjonalizację polityki czynszowej.

2. Podczas wykonywanych remontów nie przewiduje się zamian lokali.

3. W celu realizacji swego ustawowego zadania, polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, Gmina w miarę możliwości finansowych będzie dążyła do zwiększenia istniejących zasobów mieszkaniowych.

### Rozdział 10.

#### Przepisy końcowe

§ 11. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Blizanów przedłoży Radzie Gminy propozycje zmian „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Blizanów w latach 2017 – 2021”.

**TABELA NR 2. Wydatki na mieszkaniowy zasób Gminy z podziałem na koszty remontów, koszty modernizacji i wydatki inwestycyjne**

LP	Adres	Lokale mieszkalne	Wysokość wydatków			Prognoza prac remontowych lokali mieszkalnych
			Koszty Bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne	
1	Warszówka 10	10	2900 zł	42000 zł		Wykonanie elewacji zewnętrznej tynkowanie budynku – 2017-2018 Naprawy instalacji elektrycznej – 2018-2019
2	Warszówka 6a	4	1750 zł	8000 zł		Wymiana drzwi frontowych - 2018 Malowanie klatki schodowej - 2018
3	Warszówka 6b	3	1750 zł	10000 zł		Wymiana drzwi wejściowych – 2017 Remont mieszkania nr 3 po wykonaniu eksmisji – 2017-2018
4	Warszówka 6	9	4500 zł	14500 zł		Wymiana obrzynowania-20 18 Remont wolnego mieszkania nr 9 – 2017-2018 Malowanie klatki schodowej - 2018
5	Prusków 12	3	23900 zł	4000 zł		Rozdzielenie instalacji elektrycznej - 2017
6	Pawłówek 2	3	38400 zł		42000 zł	Termomodernizacja budynku (wykonanie uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych – 2019-2020)
7	Żegocin 19b	1	900 zł			
8	Żegocin 19a	3	2000 zł	35000 zł		Wykonanie elewacji zewnętrznej budynku - 2020
9	Żegocin 17b	1	1200 zł			
10	Żegocin 17a	6	1600 zł			
11	Jastrzębniki 88	1	450 zł			
12	Jastrzębniki 89	1	450 zł			
13	Jastrzębniki 92B	1	450 zł			

14	Jastrzębniki 33	3	3800 zł		40000zł	Termomodernizacja budynku (wykonanie uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych - 2019-2020
15	Jastrzębniki 72a	8	3300 zł			
16	Jastrzębniki 72b	4	1950 zł	12000 zł		Malowanie klatki schodowej - 2019 Naprawa schodów wewnętrznych - 2019
17	Rychnów 31	2	2050 zł			
18	Janków Pierwszy 78A	2	1500 zł			
19	Blizanów Drugi 54	4	64400 zł			
20	Jarantów 45	2	1100 zł			